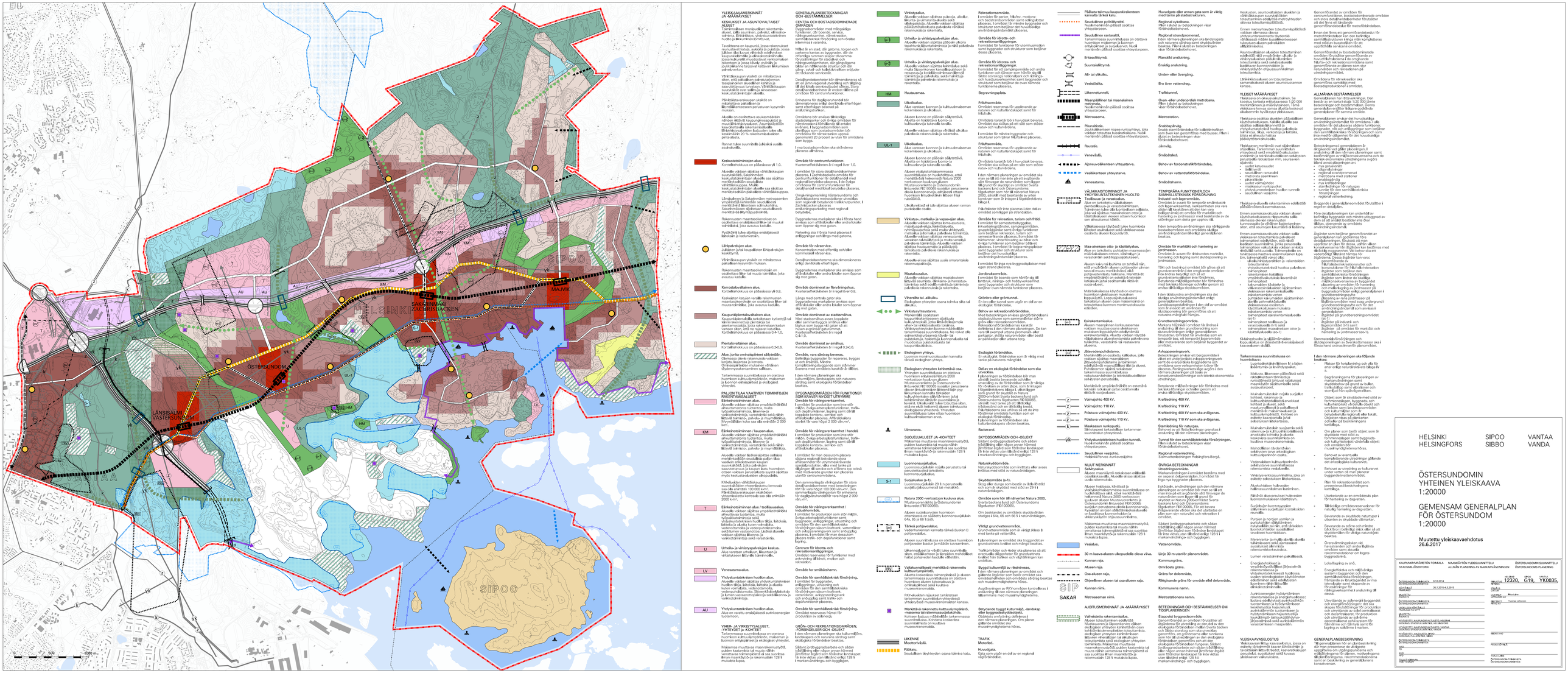

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KESKUKSET JA ASUNTOVALTAISET ALUEET

Toiminnoiltaan monipuoliset rakentamisalueet, jotka soveltuvat asumiseen, palveluihin, elämyksiin, työntekoon, liikkumiseen, julkiseen tilaan sekä muuhun kaupunkielämään.

Tavoitteena on kaupunki, jossa rakennukset reunustavat katuja, aukiolla ja puistoja, jossa julkiset tilat luovat vaihtuisiä edellytyksiä kohtaamisille ja jossa on helppo liikkua. Jossa kulkureitit muodostavat verkkomaisen rakenteen ja jossa kävely, pyöräily ja joukkoliikenne tarjoavat kattavan liikkumisen palveluverkon.

Vähittäiskaupan yksiköt on mitoitettava siten, että paikallisen palvelutarjonnan laajakaan alueellinen kehitys ei ole saavutettavuus tuvastaan. Vähittäiskaupan yksiköt on mitoitettava siten, että laajakaan keskustatoimintojen alueella.

Päivittäistavaroiden yksiköt on mitoitettava paikallisen asukaspohjan ostovoimaan perustuvan kysynnän mukaan.

Alueille on osoitettava asukasmäärän nähden riittävät kaupunkiympäristöön ja viihtyisyyteen liittyvät toiminnot, kuten kasvatustehtäviin rakentamisalueilla. Elinkeinotyövaltaisen kaavaluvan tulee olla kaavoitettu 20 % rakennusoikeudesta pienta-alaista.

Rannat tulee suunnitella julkiskäyttöä uusilla asukkailla.

Keskustatoimitalojen alue.
Kerrosteehokkuus on pääsääntöisesti ≥1,0.

Alueella voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden koko saa olla keskustatoimintojen alueella saa sijoittaa merkittäviäkään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä.

Lähialueiden ja Saksanmäen metroaseman välisellä kadulla kehitetään se liikenteellisesti merkittäväksi keskeiseksi sidoksi.

Rakennusten maantasokerroksiin on osoitettava liike- tai muuta toimitilaa, joka palvelee myös katutilaa.

Pysäkkitilat tulee sijoittaa erityisen hyvin saavutettaviin ja kadunvarsiin.

Lähipalvelujen alue.
Julkisten ja/tai kaupallisten lähipalvelujen kesäkirjon.

Vähittäiskaupan yksiköt on mitoitettava paikallisen kysynnän mukaan.

Rakennusten maantasokerroksiin on osoitettava liike- tai muuta toimitilaa, joka palvelee myös katutilaa.

Kerrostalovaltainen alue.
Kerrosteehokkuus on pääsääntöisesti ≥0,8.

Kestävästi kulkevien liikennusten maantasokerroksiin on osoitettava liike- tai muuta toimitilaa, joka palvelee myös katutilaa.

Kaupunkipientalovaltainen alue.
Kaupunkipientalotalo tarkoittaan kytketyt tai rämä rakennettuja pientaloja tai pienkerrostaloja, joka rakennetaan kadun varteen tiiviin kaupunkimaisen kadun. Kerrosteehokkuus on pääsääntöisesti 0,4-1,0.

Pientalovaltainen alue.
Kerrosteehokkuus on pääsääntöisesti 0,2-0,6.

Alue, jonka ominaispiirteet säilytetään, Olemassa olevia rakennuksia voidaan täydentää ja uusia rakentaa. Ominaispiirteiden noin varovaisuuden ja täydennysrakentamisen sallitaan.

Tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteet ja luonnon erityisarvot ja ekologiset yhteydet.

PALJON TILAA VAATIVIEN TOIMINTOJEN ALUEEN AMMATILLINEN ERITYISALUE

Elinkeinotoiminnan alue.
Alueella on osoitettu alueella ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantoa, muita työpaikkarakentamista, liikenne- ja varikkotoimintoja, varastointia sekä niihin liittyvää rakentamista ja myymälätiloja.

Alueelle voidaan lisäksi sijoittaa selkeästi alueen tuotantoa tukevaa pääosin tilaa vaativien erikoistavaroiden kaupan suuryksikköä, jonka koko saa olla enintään 2 000 k-m².

KM-alueiksen vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteensäkoossa kerroisia saa olla enintään 100 000 k-m². Päivittäistavaroiden myymälöiden yhteensäkoossa kerroisia saa olla enintään 2 000 k-m².

Elinkeinotoiminnan alue / teollisuusalue. Alueella on voidaan sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa tuotantoa, muita työpaikkarakentamista sekä yhdyskuntateknisen huollon tiloja, laitoksia, varikkoja ja varastointia. Alueelle saa sijoittaa vaikeiden erikoistavaroiden kaupan suuryksikköä, jonka koko saa olla enintään 2 000 k-m² ja muita tilaa vaativien erikoistavaroiden kaupan suuryksiköiden yhteensäkoossa kerroisia saa olla enintään 10 000 k-m².

Urheilu- ja virkistyspalvelujen keskus. Alue varataan urheilun, liikunnan ja virkistyksen liittyville toiminnoille.

Venesatama-alue.

Yhdyskuntateknisen huollon alue.
Alueelle voidaan sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon tiloja, kuten jätteenkäsittely, huoltovarikoita, vesihuoltolaitoksia, vedenpuhdistamoita, jätteenkäsittelylaitoksia ja muuta vastaavaa tarvittavaa tilaa vaativaa varikkotoimintoja.

Yhdyskuntateknisen huollon alue.
Alue on varattu ensisijaisesti aurinkoenergian tuotantoon.

YHEIS- JA YRKISTYSALUEET, YHTEYSET JA -KOHTEET

Tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon erityisarvot ja ekologiset yhteydet.

Maiseman muuttuessa maanrakennoksilla, pulden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 § mukaista lupaa.

GENERALPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

CENTRA OCH BOSTADSDOMINERADE OMRÅDEN

Byggnadsområden med mångsidiga funktioner, där boende, service, näringsverksamhet, rekreation och kultur kompletterar och stöder inlemmas i varandra.

Mål är en stad, där gatorna, torgen och parkerna kantas av byggnader, där de offentliga platserna är trygga och där tillvägagångar och stadsbilden och näringsverksamheten, där gångvägarna bildar en välfungerande struktur och där gång-, cykel- och kollektivtrafiken erbjuder ett tilltalande serviceslag.

Detaljhandelsenheter bör dimensioneras så att en 2km² egenförsörjande kundkrets och tillgång till det lokala servicecentret säkras. Större detaljhandelsenheter bör placeras tillräcka på områden för centrumfunktioner.

Enheterna för dagligvaruhandel bör dimensioneras enligt den lokala efterfrågan och kundkretsens storlek.

Områdena bör användas tillräckliga stadsidoskaparter och övriga områden för att skapa en trygg och trivsam miljö för invånare. Byggnadsområden som planläggs som bostadsområden bör områdena för den gemensamma användningen genomsnitt 20 procent av ytan för områdena som bygga.

I nya bostadsområden ska småindema planeras allmänna.

Område för centrumfunktioner,
Kvartersteffektivkteten är i regel över 1,0.

I området får stora detaljhandelsenheter och andra verksamheter som kräver stora centrumfunktioner för att uppfylla kraven i regional betydelse placeras, å de övriga områdena får placeras verksamheter av detaljhandel med lokal betydelse placeras.

Omgivningsbuller kring bostadsområden och Zachrisbäckens metrostationer utvecklas som goda kvaliteter. Zachrisbäcken placeras som ett centrum med regional betydelse.

Byggnadernas markplaner ska i första hand anvisas som affärslokaler eller andra lokaler som öppnar sig mot gatan.

Parkering ska i första hand placeras i anläggningar under mark eller gatorna.

Område för närservice,
Koncentration med offentlig och/eller kommersiell service.

Detaljhandelsenheterna ska dimensioneras enligt den lokala efterfrågan.

Byggnadernas markplaner ska anvisas som affärslokaler eller andra lokaler som öppnar sig mot gatan.

Område dominerat av förvärvsgivande.
Kvartersteffektiviteten är i regel över 0,8.

Längs med centrala stråk ska byggnadernas markplaner anvisas som affärslokaler eller andra lokaler som öppnar sig mot gatan.

Område centrerat av stadsområde,
Med stadsområde avses kopplade det samman områden, vilka tillsammans åtgärdas som byggt vid gatan så att kvartersteffektiviteten är i regel över 0,6.

Område dominerat av småhus,
Kvartersteffektiviteten är i regel 0,2-0,6.

Område, vars särdrag bevaras,
Bebyggelse byggnader för reparera, byggas och förnyas varsamt.

Kompletteringsbyggande som stämmer överens med områdets karaktär är tillåtet.

I den nämnare planeringen ska områdets särdrag och värden för naturens särdrag samt ekologiska förbindelser beaktas.

BYGGNADSOMRÅDEN FÖR FUNKTIONER SOM KRÄVER STORA LUFTRUM

Område för näringsverksamhet,
Områden för verksamheter som inte störmiljön, övriga arbetsplatsfunktioner, trafik- och depåfunktioner, lagring samt därtill kopplade kontors-, service- och affärslokaler placeras.

I områden får man dessutom placera sådana regionalt betydande kontors- och affärsenheter för ytrymmeskrävande detaljhandel som på grund av sin storlek eller lägliga att placeras i centrum. Affärsverk typ också med motsvarande grunder att placeras utanför centrumområdena.

Den sammanlagda våningsytan för större detaljhandelsenheter med beteckningen KM får vara högst 100 000 våm², Den sammanlagda våningsytan för enhetema för dagligvarubandel får vara högst 2 000 våm².

Område för näringsverksamhet / Industriområde.
I området får produktion som stör miljön, övriga arbetsplatsfunktioner, trafik- och depåfunktioner, lagring samt därtill kopplade kontors-, service- och affärslokaler placeras.

Områdena bör användas tillräckliga stadsidoskaparter och övriga områden för att skapa en trygg och trivsam miljö för invånare. Byggnadsområden som planläggs som bostadsområden bör områdena för den gemensamma användningen genomsnitt 20 procent av ytan för områdena som bygga.

I nya bostadsområden ska småindema planeras allmänna.

Område för centrumfunktioner,
Kvartersteffektiviteten är i regel över 1,0.

I området får stora detaljhandelsenheter och andra verksamheter som kräver stora centrumfunktioner för att uppfylla kraven i regional betydelse placeras, å de övriga områdena får placeras verksamheter av detaljhandel med lokal betydelse placeras.

Omgivningsbuller kring bostadsområden och Zachrisbäckens metrostationer utvecklas som goda kvaliteter. Zachrisbäcken placeras som ett centrum med regional betydelse.

Byggnadernas markplaner ska i första hand anvisas som affärslokaler eller andra lokaler som öppnar sig mot gatan.

Parkering ska i första hand placeras i anläggningar under mark eller gatorna.

Område för närservice,
Koncentration med offentlig och/eller kommersiell service.

Detaljhandelsenheterna ska dimensioneras enligt den lokala efterfrågan.

Byggnadernas markplaner ska anvisas som affärslokaler eller andra lokaler som öppnar sig mot gatan.

Område dominerat av förvärvsgivande.
Kvartersteffektiviteten är i regel över 0,8.

Längs med centrala stråk ska byggnadernas markplaner anvisas som affärslokaler eller andra lokaler som öppnar sig mot gatan.

Område centrerat av stadsområde,
Med stadsområde avses kopplade det samman områden, vilka tillsammans åtgärdas som byggt vid gatan så att kvartersteffektiviteten är i regel över 0,6.

Område dominerat av småhus,
Kvartersteffektiviteten är i regel 0,2-0,6.

Område, vars särdrag bevaras,
Bebyggelse byggnader för reparera, byggas och förnyas varsamt.

Kompletteringsbyggande som stämmer överens med områdens karaktär är tillåtet.

I den nämnare planeringen ska områdets särdrag och värden för naturens särdrag samt ekologiska förbindelser beaktas.

BYGGNADSOMRÅDEN FÖR FUNKTIONER SOM KRÄVER STORA LUFTRUM

Område för näringsverksamhet,
Områden för verksamheter som inte störmiljön, övriga arbetsplatsfunktioner, trafik- och depåfunktioner, lagring samt därtill kopplade kontors-, service- och affärslokaler placeras.

I områden får man dessutom placera sådana regionalt betydande kontors- och affärsenheter för ytrymmeskrävande detaljhandel som på grund av sin storlek eller lägliga att placeras i centrum. Affärsverk typ också med motsvarande grunder att placeras utanför centrumområdena.

Den sammanlagda våningsytan för större detaljhandelsenheter med beteckningen KM får vara högst 100 000 våm², Den sammanlagda våningsytan för enhetema för dagligvarubandel får vara högst 2 000 våm².

Område för näringsverksamhet / Industriområde.
I området får produktion som stör miljön, övriga arbetsplatsfunktioner, trafik- och depåfunktioner, lagring samt därtill kopplade kontors-, service- och affärslokaler placeras.

Områdena bör användas tillräckliga stadsidoskaparter och övriga områden för att skapa en trygg och trivsam miljö för invånare. Byggnadsområden som planläggs som bostadsområden bör områdena för den gemensamma användningen genomsnitt 20 procent av ytan för områdena som bygga.

I nya bostadsområden ska småindema planeras allmänna.

Område för småhusbarnen,

Område för samhällsteknisk försörjning,
I området får byggnader, anläggningar, strutsning och anläggningar för den samhällstekniska försörjningen såsom kraftverk, vattentorn, avloppsreningsverk och snöupplag samt trafik- och depåfunktioner placeras.

Område för samhällsteknisk försörjning,
Området reserveras för fram för produktion av solenergi.

GRÖN- OCH REKREATIONSOMRÅDEN, -FÖRBINDELSER OCH -OBJEKT

I den nämnare planeringen ska kulturmiljöns, landskapets och naturens särdrag samt ekologiska förbindelser beaktas.

Sådant jordbruksområden och sådan trädrådning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som kan försvåra landskapet får inte vidtas utan tillstånd enligt 128 § markanvändnings- och bygglagen.

Virkistysalue.
Alueelle voidaan sijoittaa puistoja, ulkoilu-, liikunta- ja urheilureittejä sekä ulkoilupalveluja. Alueelle voidaan sijoittaa pääasiallisesti palveleva virkistä toimintoja ja niitä palvelevia rakennuksia ja rakenteita.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
Alueelle voidaan sijoittaa liikkisäluja sekä muita Sipoonkorven kansallispuiston ja sen lähialueen virkistä- ja matkailua palvelevia toimintoja ja palveluita, sekä majoitustoimintoja palvelevia rakennuksia ja rakenteita.

Ulkoilualue.
Alue varataan luonnon ja kulttuurimaiseman kokemiseen ja ulkoilun.

Alueen luonne on pääosin säilytettävä. Alueella on huolehdittava luonto- ja kulttuuriarvojen säilymisestä.

Alueelle voidaan sijoittaa virkistä ulkoilua palvelevia rakennuksia ja rakenteita.

Ulkoilualue.
Alue varataan luonnon ja kulttuurimaiseman kokemiseen ja ulkoilun.

Alueen luonne on pääosin säilytettävä. Alueella on huolehdittava luonto- ja kulttuuriarvoja tukevalla tavalla.

Alueen virkistyskäytäntösemmassa ulkoilureittejä ja -palveluja sekä muuta virkistä- ja matkailua palvelevia toimintoja. Alueelle voidaan sijoittaa myös varastoja, vanhojen talotyötä ja muita varastoja palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöä palvelevia rakennuksia ja rakenteita.

Virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajan alue.
Alueelle voidaan sijoittaa loma-asutusta, matkailua ja virkistä- ja vapaa-ajan ohjelmapalveluja sekä muita virkistyksiä, matkailua ja lomailua palvelevia toimintoja. Alueelle voidaan sijoittaa myös varastoja, vanhojen talotyötä ja muita varastoja palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöä palvelevia rakennuksia ja rakenteita.

Maatalousalue.
Alueelle voidaan sijoittaa maatalouteen liittyvää asutusta ja muuta maatalouden harjoittamista sekä edellä mainittuja toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakenteita.

Vihreällä tai -alkoilla.
Ekologisen yhteyden osana toimiva sälkä tai alkoilla.

Virkistysyhteystarve.
Merkitsee tällä osoitetuun kaupunkirakenteeseen sijoittuvia kulkuyhteyksiä, joilla tiedostetaan tärkeimmissä kohteissa liikkuvien ihmisten tai virkistyksjuoksia toisiinsa. Tällaisia ovat esimerkiksi urbaanissa käydä- tai ulkoilujuoksia, hiihtoreittejä kuin monuoksella tai muodostuva puistoinen kävelyreitti.

Ekologisen yhteys.
Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä ekologinen yhteys.

Ekologisen yhteyden kehittävä osa.
Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä ekologinen yhteys Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen ja Österskärs Mustaxsundom Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen välillä. Ekologisen yhteyden kehittämisen tärkeän osa-alueella ja ekologisia toimenpiteitä tulee toteuttaa siten, että ne eivät heikennä alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Ekologisen yhteyden kehittävä osa.
Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä ekologinen yhteys Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen ja Österskärs Mustaxsundom Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen välillä. Ekologisen yhteyden kehittämisen tärkeän osa-alueella ja ekologisia toimenpiteitä tulee toteuttaa siten, että ne eivät heikennä alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Rekreationsområde,
I området får parker, hållutu-, motions- och badstrandsområden samt odlingsjotter placeras. I området får mindre byggnader och strukturer som betjänar det huvudsakliga användningsändamålet placeras.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar,
I området får funktioner för utomhusmotion samt byggnader och strukturer som betjänar dessa placeras.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar,
I området får ett campingområde och andra fritidsbostäder än sådana för stadigvarande bruk samt byggnader och strukturer som betjänar det huvudsakliga användningsändamålet placeras.

Begravningsplats.

Friluftsområde.
Områdets karaktär bör upprätthållas och förbättras för att uppfylla kraven på friluftsliv.

Områdets karaktär bör i huvudsak bevaras. Områdets natur och kultur bör till sitt större del vara i naturligt skick.

I området får mindre byggnader och strukturer som tjänar friluftslivet placeras.

Friluftsområde.
Området reserveras för upplevande av naturen och för friluftsändamål samt för friluftsliv.

Områdets karaktär bör i huvudsak bevaras. Områdets ska skötsa på ett sätt som stöder natur- och kulturvärdena.

I den nämnare planeringen av området ska man se till att man ärna på ett avgörande sätt förswaget de naturvärden som ligger till grund för skyddet av områdets Svarta backens lund och Österssundoms Mustaxsundom Natura 2000 -område, såsom det fastställts av ärenden KHO:2000, s.868, med beaktande av arten kommer som är intagen i fågeldirektivets bilaga 1.

Friluftsbadet bör inte placeras i den del av området som ligger på strandskyddet.

Område för rekreation, turism och fritid.
I området får semesterbebyggelse, fritidsbostäder, turism- och rekreationsanläggningar samt övriga funktioner som betjänar rekreation, turism och semesterbruk placeras. I området får tillhandhållas, återförsäljning av bilar och andra motorfordon samt bensinstationer placeras. I området får byggnader och byggnader samt byggnader och strukturer som betjänar det huvudsakliga användningsändamålet placeras.

Jordbruksområde.
Områdets karaktär som hörnför sig till landskap, områdets särdrag och värden bevaras. Områdets karaktär bör upprätthållas och förbättras.

Grönbro eller gröntunnel.
En bro eller tunnel som utgör en del av en ekologisk förbindelse.

Behov av rekreationsförbindelse.
Med beteckningen avses gång-/cykelvägar i stadsstrukturen som sammanbinder större grön- eller rekreationsområden.
Rekreationsförbindelsernas karaktär, bredd och utformning ska anpassas så att de kan vara så tillgängliga som möjligt för parkgator, aktiva naturområden eller bestå av parkkvaliteter eller urbana torg.

Ekologisk förbindelse.
En ekologisk förbindelse som är viktig med tanke på naturens mångfald.

Del av en ekologisk förbindelse som ska utvecklas.
I planeringen av förbindelsen bör man beakta de åtgärder som behövs för att utveckling av de förbindelser som är viktiga för områden av annan åtgär, som är intagen i fågeldirektivets bilaga 1, vilket ligger som grund för skyddet av Natura 2000-områdena Österssundoms Mustaxsundom (FI0100065), särskilt med tanke på att tillväxtåg bildar förbindelse mellan dessa områden.
Friluftsbadens ska utföras så att de inte skadar naturvärdena som en ekologisk förbindelse.
I planeringen av förbindelsen ska kulturlandskapets särdrag beaktas.

Bastrand.

SKYDDSOMRÅDEN OCH -OBJEKT
Sådant jordbruksområdets och sådan trädrådning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som kan försvåra landskapet får inte vidtas utan tillstånd enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

Naturvårdsområde,
Naturskyddsområde som kräver att eller avses inrättas med stöd av naturvårdslagen.

Skyddsområde (s-1),
Skog eller övrigt som består av Jalla Kivtröd och som är skyddad med stöd av 29 § i naturvårdslagen.

Område som hör till nätverket Natura 2000,
Svarta backens lund och Österssundoms Mustaxsundom (FI0100065).
Om beaktandet av områdets skyddsvärden stadgas i 64a, 65 och 66 § i naturvårdslagen.

Viktigt grundvattenområde.
Grundvattenområde som är viktigt (klass I) med tanke på vattenförsörjningen.

I planeringen av området ska tryggandet av grundvattnets kvalitet och mängd beaktas.

Trafikområden och -leder ska planeras så att det eventuella tillgångsrisker för grundvattnet kvalitet från trafiken och vägrållningen kan förhindras.

Byggd kulturmiljö av riksintresse,
Byggnadsmiljö av riksintresse med beteckningen BK. Med detta avses bevara områdets särdrag och värden som utgör grund för områdets skydd.

Värdefull naturmiljö av riksintresse,
Naturområde av riksintresse med beteckningen M